RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Manitoba

Société canadienne d'hypothèques et de logement

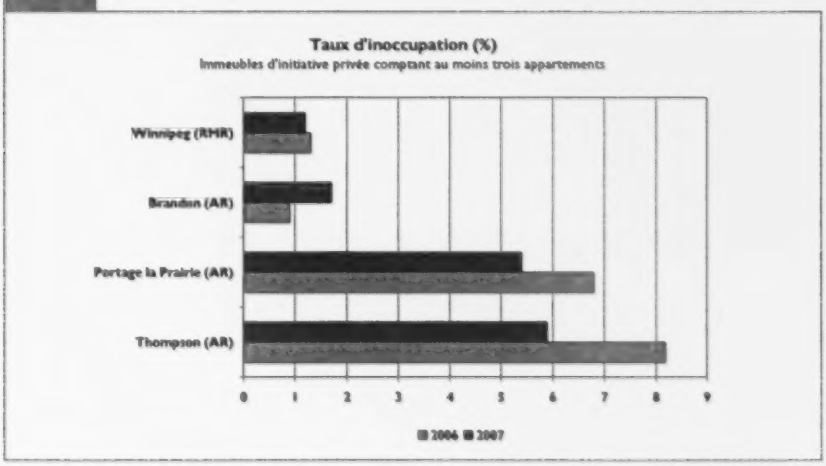
Date de diffusion : printemps 2007

Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Manitoba - Enquête d'avril 2007

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée au printemps par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée se situait à 1,4 % en avril 2007 dans les villes du Manitoba comptant au moins 10 000 habitants. Bien qu'il s'agisse d'un niveau inférieur à celui d'octobre 2006 (1,6 %), il y aurait lieu, en raison de facteurs saisonniers et autres, d'éviter de comparer directement les conclusions des deux enquêtes (voir l'encadré).

Les résultats de l'ELL montrent que la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg et l'agglomération de recensement (AR) de Brandon avaient les taux d'inoccupation les plus bas, soit 1,2 et 1,7 % respectivement. À Winnipeg, la demande de logements locatifs est alimentée par la formation

Figure 1



Sommaire

1 Rapport sur le marché locatif en Manitoba

3 Taux dinoccupation des app. en Manitoba

4 Taux dinoccupation (%) des appartements dintiative privée

4 Loyer moyen ($) des appartements d initiatve privée

5 Nombre d unités vacants de appartements d initiative privée en avril 2007

5 Taux de disponibilité (%) des appartements d initiative privée

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

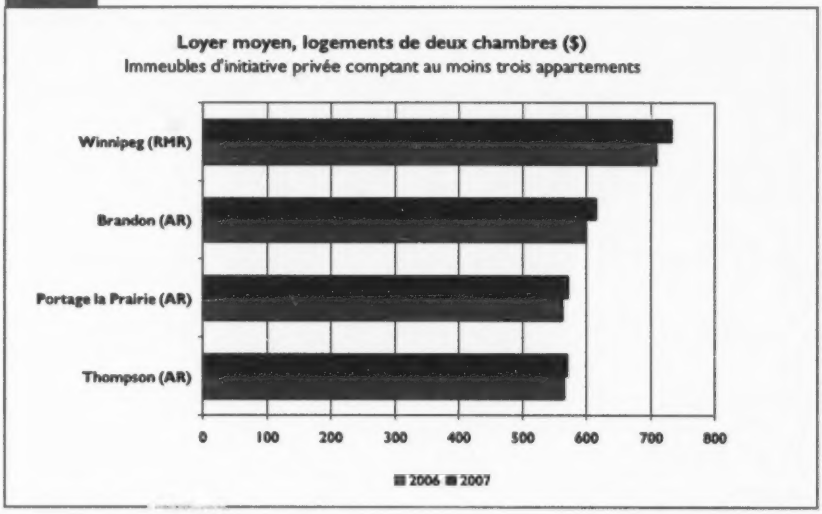
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2



de ménages locataires au sein même de la population existante, par la rareté persistante des inscriptions d'habitations sur le marché de la revente et par l'afflux d'immigrants. Depuis plusieurs années, le Manitoba accueille beaucoup de migrants étrangers grâce au Programme des candidats des provinces, et environ trois quarts des arrivants choisissent Winnipeg comme destination. À Brandon, la demande d'unités locatives est soutenue par des facteurs semblables. Cette ville reçoit quelque 2 % des étrangers qui viennent s'installer au Manitoba. En outre, le marché du travail est vigoureux à Brandon, ce qui favorise l'immigration infraprovinciale et la création de ménages dans la population locale.

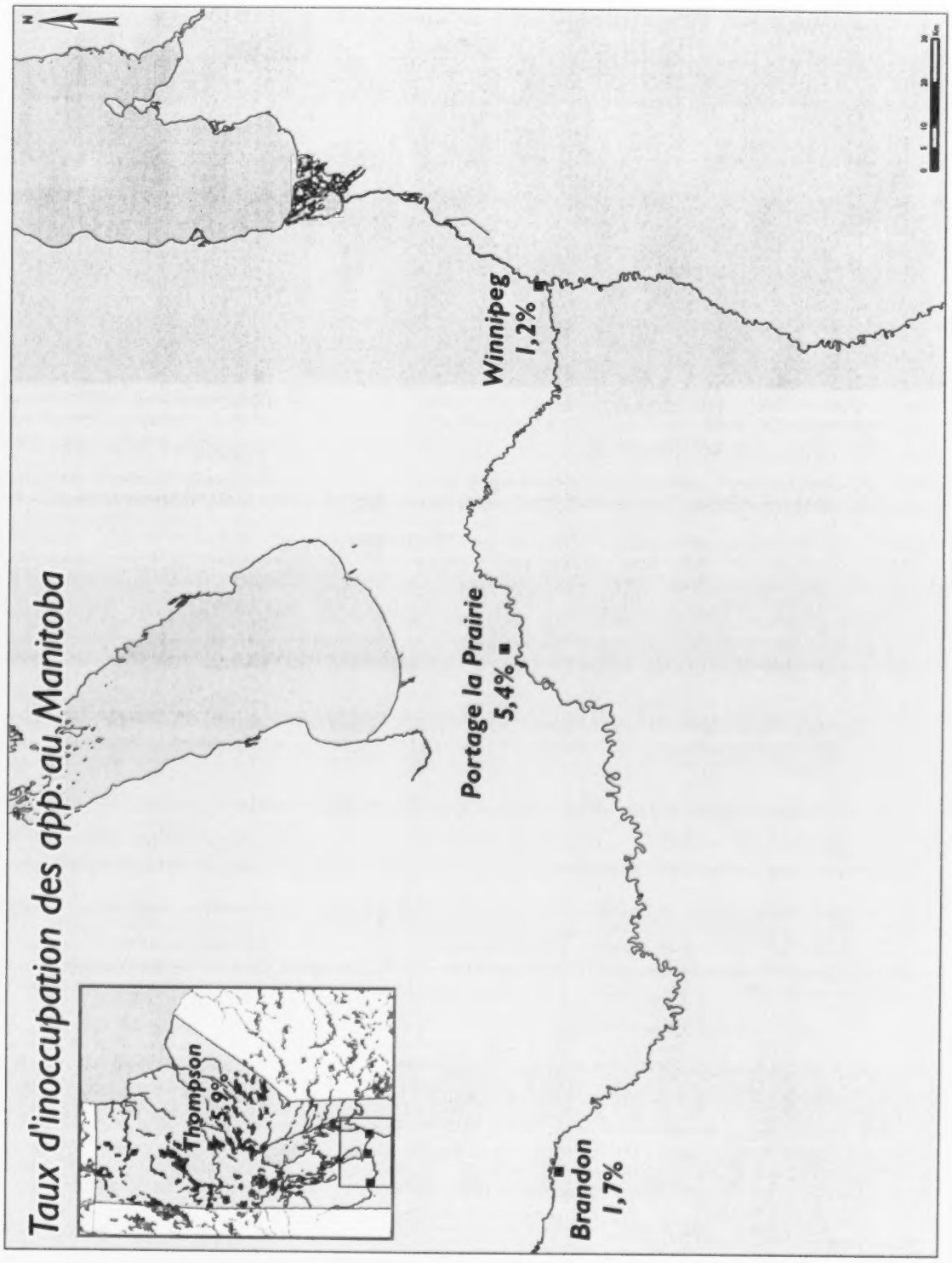
Dans le cadre de l'ELL, la SCHL recueille également des données sur la disponibilité des logements. Un logement locatif est considéré comme disponible s'il est vacant ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail. Étant donné que, par définition, les logements disponibles englobent les logements vacants, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation. Selon les résultats de l'enquête, le taux de disponibilité était identique au taux d'inoccupation à Portage La Prairie (5,4 %) ainsi qu'à Thompson (5,9 %). À Brandon, le taux de disponibilité s'établissait à 3,2 % et dépassait de 1,5 point le taux d'inoccupation, tandis qu'à Winnipeg, l'écart était de 0,8 point.

En avril, le loyer mensuel moyen allait de 512 $, à Portage La Prairie, à 628 $, à Winnipeg. Dans la capitale, il se chiffrait à 569 $ pour les logements de une chambre et à 733 $ pour ceux de deux chambres. En termes approximatifs, ces deux catégories de logement représentent 90 % de l'univers des appartements locatifs de Winnipeg et 95 % de ceux de Brandon et Thompson. Les résultats de l'ELL montrent que le loyer mensuel des unités de une chambre était un peu plus haut à Thompson (507 $) qu'à Brandon (491 $). Dans le cas des logements de deux chambres, le loyer moyen atteignait 616 $ à Brandon, contre 571 $ à Thompson. À Portage La Prairie, environ 92 % des appartements de l'univers locatif comptent une ou deux chambres. En avril, les logements de une chambre s'y louaient en moyenne 461 $, et ceux de deux chambres, 572 $.

Mise en garde

Dans notre analyse, nous avons délibérément évité de comparer les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'avril 2007 à ceux de l'Enquête d'octobre 2006. Une des principales raisons qui ont motivé cette façon de procéder tient au fait que l'évolution des loyers, des taux d'inoccupation et des taux de disponibilité entre l'automne 2006 et le printemps 2007 peut ne pas être entièrement attribuable à des changements survenus dans la conjoncture du marché locatif; elle pourrait également avoir été causée par des facteurs saisonniers. Par exemple, si un plus grand nombre de personnes ont tendance à déménager au printemps plutôt qu'à l'automne, cela pourrait avoir des répercussions sur les taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que sur les loyers. De plus, dans les centres comptant un nombre considérable d'étudiants universitaires, les taux d'inoccupation et de disponibilité pourraient être plus élevés au printemps, si les étudiants retournent à la maison pour l'été.

Dans la mesure où de telles variations saisonnières existent, la comparaison des résultats de l'Enquête menée au printemps à ceux de l'Enquête réalisée à l'automne pourrait entraîner des conclusions erronées sur les tendances du marché locatif. Nous avons donc limité notre analyse aux résultats de l'Enquête sur les logements locatifs du printemps 2007 et à la comparaison de données entre les différents centres du pays. Au printemps 2008, lorsque nous aurons les résultats de notre deuxième enquête du printemps, notre analyse pourra être enrichie de comparaisons d'une année à l'autre.


Taux d'inoccupation des app. au Manitoba
Winnipeg
1,2%
Portage la Prairie
5,4%
Brandon
1,7%
Thompson
5,9%

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07
Winnipeg (RMR)	2,2 a	1,3 a	1,4 a	1,2 a	1,1 a	1,3 a	0,7 a	1,0 a	1,3 a	1,2 a
Brandon (AR)	0,0 b	1,4 d	1,4 a	2,4 b	0,6 a	1,4 a	0,0 b	0,0 b	0,9 a	1,7 a
Portage la Prairie (AR)	11,8 a	**	8,7 a	7,6 b	4,8 a	2,9 a	4,8 a	**	6,8 a	5,4 b
Thompson (AR)	13,3 a	0,0 a	17,3 a	14,2 a	1,1 a	0,0 a	0,0 a	3,4 a	8,2 a	5,9 a
Manitoba, centres de 10 000+	**2,4 a**	**1,4 a**	**1,8 a**	**1,5 a**	**1,1 a**	**1,3 a**	**0,8 a**	**1,2 a**	**1,6 a**	**1,4 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07
Winnipeg (RMR)	420 a	434 a	557 a	569 a	709 a	733 a	839 a	843 a	608 a	628 a
Brandon (AR)	374 a	381 b	475 a	491 a	600 a	616 a	703 a	680 b	553 a	568 a
Portage la Prairie (AR)	305 a	302 a	446 a	461 a	564 a	572 a	536 a	539 a	501 a	512 a
Thompson (AR)	438 a	450 a	502 a	507 a	566 a	571 a	648 a	668 a	536 a	542 a
Manitoba, centres de 10 000+	**418 a**	**432 a**	**552 a**	**564 a**	**692 a**	**715 a**	**823 a**	**828 a**	**602 a**	**621 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.3 Nombre d'unités vacants des appartements d'initiative privée en avril 2007 selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Winnipeg (RMR)	49 a	3 654	321 a	27 746	267 a	20 048	12 a	1 108	648 a	52 556
Brandon (AR)	1 d	89	24 b	1 030	26 a	1 813	0 b	58	51 a	2 989
Portage la Prairie (AR)	**	31	20 b	264	9 a	317	**	22	34 b	633
Thompson (AR)	0 a	52	95 a	667	0 a	869	1 a	29	96 a	1 617
Manitoba, centres de 10 000+	**53 a**	**3 826**	**460 a**	**29 706**	**302 a**	**23 046**	**15 a**	**1 217**	**830 a**	**57 795**

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07
Winnipeg (RMR)	2,9 a	2,0 b	2,0 a	2,0 a	1,8 a	2,0 a	1,3 a	1,8 c	2,0 a	2,0 a
Brandon (AR)	1,1 a	4,0 d	2,5 a	4,0 b	1,6 a	2,8 a	0,0 b	0,0 b	1,9 a	3,2 b
Portage la Prairie (AR)	17,6 a	**	9,1 a	7,6 b	6,1 a	2,9 a	9,5 a	**	8,1 a	5,4 b
Thompson (AR)	13,3 a	0,0 a	17,3 a	14,2 a	1,1 a	0,0 a	0,0 a	3,4 a	8,2 a	5,9 a
Manitoba, centres de 10 000+	**3,1 a**	**2,1 b**	**2,4 a**	**2,4 a**	**1,8 a**	**2,0 a**	**1,4 a**	**1,9 c**	**2,2 a**	**2,2 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Les tableaux de données dans la présente publication sont créés à partir des résultats de l'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL et ils permettent de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2006 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada. Toutes les données d'avril 2007 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

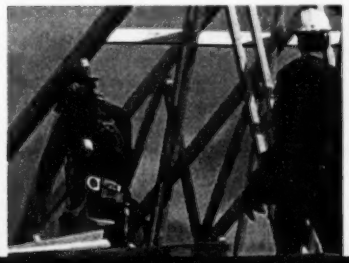
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Parus en mai

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Abonnement
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Abonnement

Parus en juin

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Abonnement
  - *Statistiques sur le marché locatif* Abonnement
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Détails

- Abbotsford
- Barrie
- Kingston
- Guelph
- Peterborough
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64493_2007_B01